RADAR
IMOBILIÁRIO
SINOP
DADOS • ANÁLISE • ESTRATÉGIA • RESULTADOS

ED. 002

Radar Executivo | Sinop

Panorama econômico, urbano e imobiliário

Sinop entrou em um novo ciclo

Crescimento forte, confiança elevada e um mercado mais seletivo.

Agosto 2026 | Inteligência de mercado para quem investe e empreende.

Carta do Radar

Uma leitura contínua sobre a cidade que Sinop está se tornando.

A segunda edição nasce de uma pergunta central: Sinop está conseguindo transformar crescimento econômico em qualidade de vida na mesma velocidade?

O Radar reúne dados públicos, entrevistas com lideranças, escuta urbana piloto e observação do mercado imobiliário para ler os movimentos da cidade sem cair em torcida, ruído ou conclusão apressada.

Tese da edição

Sinop continua inspirando confiança e gerando atividade econômica. Mas o próximo ciclo exigirá mais eficiência: empresas capazes de encontrar mão de obra, produtos mais aderentes à demanda, uma cidade melhor planejada e crescimento que também se converta em qualidade de vida.

Tom editorial

Dados como bússola, não como palanque.
A leitura fiscal municipal aparece como sinal econômico, sem avaliação política ou administrativa.

Como ler esta edição

Cinco perguntas guiam todo dado que entra no Radar.

01 **O que está mudando?**

02 **É conjuntural ou estrutural?**

03 **Quem é impactado?**

04 **Onde pode existir oportunidade?**

05 O que acompanhar daqui para frente?

A lógica é simples: o Radar não quer apenas contar o que aconteceu. Quer ajudar a entender o que esse movimento pode significar para decisões de negócio, investimento e cidade.

Sinop em 5 sinais para quem tem pouco tempo.

8,1/10

confiança para investir permanece alta

8,3/10

crescimento é praticamente consenso

4,8/10

mão de obra é o gargalo mais claro

+27,8%

abertura de empresas em 2026 versus o mesmo período de 2025

novo ciclo

mais oferta, mais escolha e mais seletividade

Pergunta da edição: Sinop está transformando crescimento econômico em qualidade de vida na mesma velocidade?

Painel econômico

2026 em quatro sinais

+27,8%

abertura de empresas Jan–Mai/26 x Jan–Mai/25

Foram 4.599 novas empresas, ante 3.600 no mesmo período de 2025.

+2.467

saldo de empregos formais Jan–Abr/26

Sinop ficou em 2º lugar em Mato Grosso na geração líquida de empregos no período.

+57,1%

exportações Jan–Mai/26 x Jan–Mai/25

US$ 672,4 milhões → US$ 1,056 bilhão.

-17,9%

operações de financiamento

Comparado com 2025

Leitura Radar

A economia local mostra sinais fortes de atividade empresarial, emprego e exportações, mas o crédito imobiliário segue em outra velocidade. O contraste reforça um mercado em que demanda potencial existe, porém preço, financiamento, produto e confiança pesam mais na decisão de compra.

Financiamentos

R$ 224,1 milhões em valor financiado entre Jan–Mai/2026, com recuo no número de operações frente a 2025.



Fontes: Sinop em Números | Prefeitura de Sinop | CAGED/MTE | Mapa de Empresas | MDIC | FGTS/Receita Federal.

A economia urbana também cresce ao redor do agro

O agronegócio segue como um dos grandes motores econômicos de Sinop e da região. Ao redor dele, crescimento populacional, renda, logística e circulação regional alimentam uma economia urbana cada vez mais diversificada em serviços, comércio, construção e indústria.

Construção: 453 novas empresas no período, alta de 29,8% sobre 2025.

Empresas abertas em 2026 por setor:

65,2%
Serviços

15,1%
Comércio

9,85%
Construção

7,72%
Indústria

2,15%
Agropecuária



Fonte: Prefeitura Municipal de Sinop | Anexo 2 da Lei 4.320 | Demonstração da Receita por Categoria Econômica | Dez/2025 Consolidado.

O que é o ICES?

O ICES | Índice de Confiança Empresarial de Sinop é um indicador próprio do Radar construído a partir de entrevistas recorrentes com empresários, investidores, profissionais e lideranças ligadas à economia local. Cada entrevistado atribui notas de 0 a 10 para seis dimensões. O objetivo não é representar estatisticamente todo o empresariado, mas acompanhar como a percepção desse painel evolui ao longo do tempo.

O valor do ICES estará na série histórica: mais importante que uma nota isolada será acompanhar sua evolução.

Os seis indicadores:

Crescimento de Sinop
percepção sobre o ritmo de desenvolvimento da cidade

Confiança para investir
disposição para investir ou empreender nos próximos 24 meses

Infraestrutura urbana
capacidade da cidade de acompanhar o crescimento

Mão de obra
disponibilidade e adequação de profissionais

Qualidade de vida
percepção de Sinop como cidade para viver

Segurança jurídica
previsibilidade percebida para empreender



Fonte: Prefeitura Municipal de Sinop | Anexo 2 da Lei 4.320 | Demonstração da Receita por Categoria Econômica | Dez/2025 Consolidado.

ICES | Quem decide continua acreditando

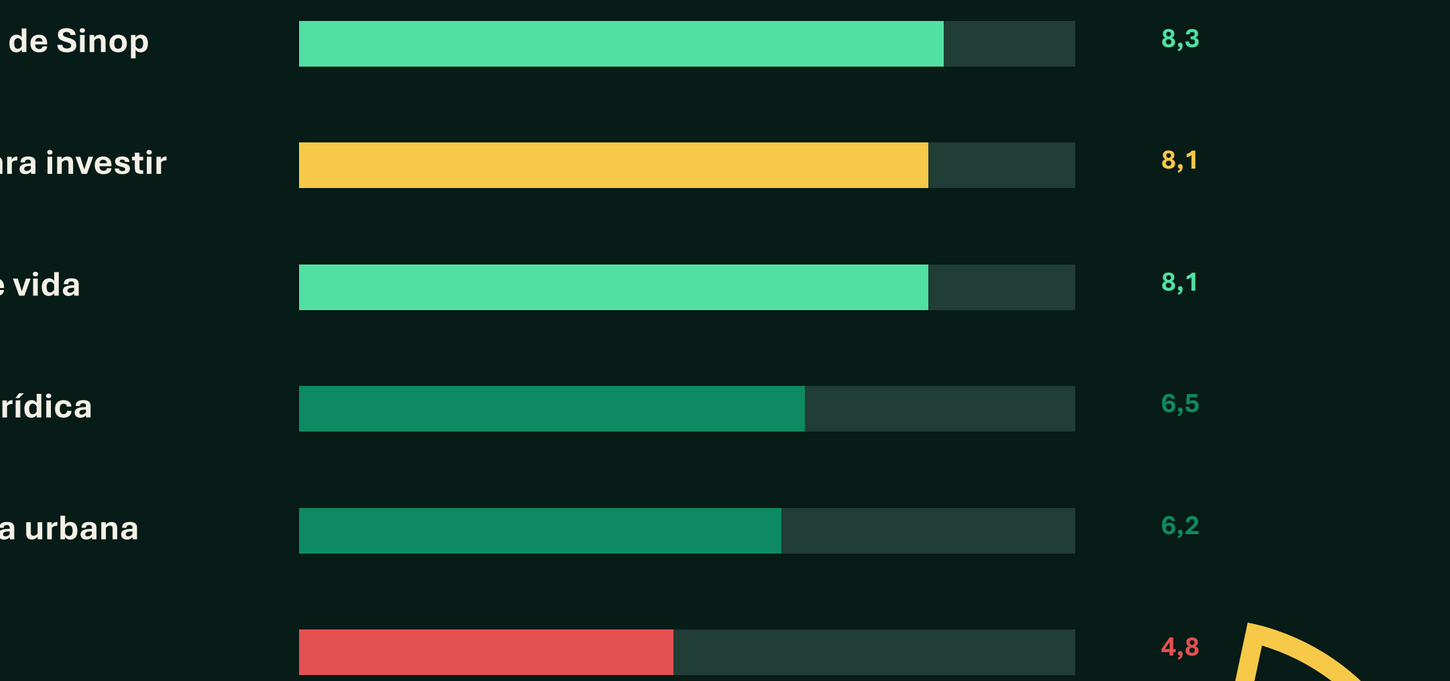
Painel de lideranças entrevistadas pelo Radar.

7,0/10

O índice geral aponta uma percepção positiva, mas esconde diferenças importantes: enquanto crescimento e confiança superam 8, mão de obra fica abaixo de 5.

Destaque

Crescimento e confiança passam de 8.
Mão de obra fica abaixo de 5 e vira o alerta mais nítido do painel.



Fonte: Radar Imobiliário Sinop | painel próprio de entrevistas com lideranças. ICES não é pesquisa estatística do empresariado.

Por trás das notas

A média resume. Os contrastes contam a história.

Confiança para investir

36% deram nota máxima. 82% deram nota 7 ou superior. A menor nota foi 5, sinal de cautela, não descrença.

Crescimento

100% dos entrevistados deram nota 7 ou superior. A discussão não é se Sinop cresce, mas como esse crescimento será organizado.

Mão de obra

Nenhuma nota passou de 6. O gargalo aparece como questão econômica, não apenas de contratação.

Vozes do mercado

“Há dinheiro e demanda, mas é preciso fazer a conta fechar.”

“Mão de obra e custo de vida limitam expansão e execução.”

O painel mostra um empresariado que acredita na cidade, mas não ignora os gargalos do crescimento.

Fonte: Radar Imobiliário Sinop | ICES, entrevistas qualitativas e notas diretas informadas pelos entrevistados.

Pulso Urbano | Quanto custa viver bem em Sinop?

Primeiros sinais de quem vive a rotina da cidade.

R$ 10 mil a R$ 15 mil/mês

Essa foi a faixa de renda familiar que concentrou a ampla maioria das respostas quando perguntamos quanto seria necessário para viver bem em Sinop.

Importante: este dado não representa a renda média da população. Ele revela a percepção sobre a renda necessária para sustentar qualidade de vida na cidade.

Leitura Radar

A primeira escuta sugere que a percepção de qualidade de vida está fortemente ligada ao custo de permanência na cidade: moradia, alimentação, saúde, mobilidade e lazer entram na mesma conta.

5,2/10
qualidade de vida geral

4,0/10
lazer e cultura

1,5/10
acesso à saúde

Moradia/aluguel
principal pressão recorrente sobre o orçamento

Escuta exploratória piloto. Resultados usados para formular hipóteses e orientar próximas rodadas, sem representatividade estatística.

Uma cidade, percepções diferentes

Qualidade de vida

ICES | lideranças	Visão Radar	Pulso Urbano piloto
8,1	**7,0**	**5,2**

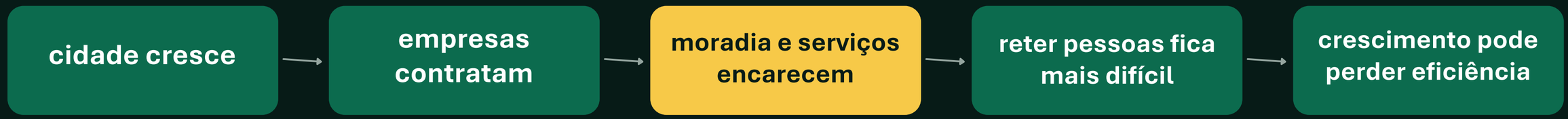
Os três números não são estatisticamente comparáveis.
Eles são apresentados como lentes diferentes sobre a mesma cidade.

Renda, moradia e acesso a serviços privados alteram a percepção de qualidade de vida em Sinop?
O contraste merece acompanhamento. Sinop pode oferecer oportunidades econômicas fortes enquanto diferentes grupos experimentam de forma distinta moradia, lazer, saúde, mobilidade e custo de vida.

Escuta exploratória piloto. Resultados usados para formular hipóteses e orientar próximas rodadas, sem representatividade estatística.

Custo x qualidade de vida

O possível freio invisível do crescimento.



Quando isso deixa de ser só um problema familiar?

Quando o custo de morar e viver na cidade cresce, empresas também sentem o efeito: contratação mais difícil, pressão salarial, menor retenção e dificuldade para atrair trabalhadores de outras cidades.

Vozes do mercado - “Pouca gente vem e fica. O custo de vida também pesa.”

O Radar vai acompanhar

aluguel • preço de moradia • renda • alimentação • mobilidade • saúde • educação • lazer

Mercado imobiliário

Pulso de Absorção Radar | março → agosto.

Esta será uma das assinaturas da edição: acompanhar a redução líquida de estoque em uma cesta fixa de empreendimentos de Sinop, sem expor nomes individualmente.

18
empreendimentos comparáveis

3.341
unidades monitoradas

Mesmo em um mercado mais seletivo, a cesta monitorada continuou apresentando absorção entre março e agosto.

O dado não significa necessariamente "mercado aquecido". Ele mostra que a desaceleração não eliminou a demanda.

A desaceleração percebida no mercado não significou paralisação da demanda. Entre março e agosto, a cesta comparável acompanhada pelo Radar avançou cerca de 6 pontos percentuais em comercialização. O movimento reforça um cenário de comprador mais cauteloso e seletivo, no qual produto, localização, preço e condições comerciais ganham ainda mais peso na decisão de compra.

≈ 204
unidades absorvidas

+6,1%
avanço de comercialização

68,8% → 74,9%
participação comercializada

Fonte: levantamento próprio Radar Imobiliário. Comparação realizada sobre uma cesta fixa de empreendimentos com dados disponíveis em março e agosto de 2026. Os percentuais divulgados pelas fontes comerciais são arredondados; por isso, o número de unidades é apresentado como estimativa de avanço líquido de comercialização. Alterações de estoque podem refletir vendas, distratos, reservas, bloqueios ou reclassificações comerciais.

O novo ciclo imobiliário

Mais oferta. Mais escolha. Mais seletividade.

ANTES

Pouca oferta
→ comprador disputava produto

AGORA

Mais oferta
→ produto disputa comprador

O que mudou no comportamento?

Mais comparação
o consumidor olha mais produtos antes de decidir

Mais exigência
produto e preço precisam estar coerentes

Mais negociação
condição comercial voltou a ter peso

Mais tempo de decisão
mais alternativas reduzem urgência

“Chegou o momento em que o consumidor tem mais poder de escolha, e isso também traz indecisão.”

Desaceleração não significa falta de mercado. Significa que errar produto ou preço custa mais caro.

Crescimento urbano

Sinop cresce para fora. Mas também pode crescer melhor para dentro.

A expansão horizontal segue relevante: cria novos bairros, eixos e centralidades. Mas também amplia extensão viária, drenagem, iluminação, manutenção, mobilidade e demanda por equipamentos públicos.

Enquanto isso, áreas consolidadas ainda apresentam vazios urbanos que podem ser observados como oportunidade de adensamento e uso mais eficiente da infraestrutura existente.

Por que isso importa?

Cada novo vetor horizontal amplia a extensão de vias, drenagem, iluminação, coleta, manutenção, mobilidade e necessidade de equipamentos públicos.

Ao mesmo tempo, vazios urbanos em áreas já estruturadas representam infraestrutura existente ainda subutilizada.

Pergunta Radar

Quanto custa espalhar uma cidade que ainda possui espaço ocioso em áreas já estruturadas?

Verticalização

Verticalização não é solução universal. Mas, em áreas adequadas, pode ajudar a aproveitar melhor infraestrutura existente e reduzir distâncias urbanas.



Vetores para acompanhar

Onde a Sinop de 2030 começa a aparecer hoje?

Flamboyants

Eixo que merece monitoramento pela capacidade de conectar bairros em expansão e novas centralidades.

Novas centralidades

Crescimento residencial fora do centro tradicional tende a puxar comércio, serviços e conveniência.

Verticalização

Pode avançar em regiões onde localização, infraestrutura e custo de deslocamento tornam o adensamento mais eficiente.

Eventos e fluxo regional

Sinop atende cerca de 34 municípios e uma população regional estimada em 1 milhão de habitantes, reforçando demanda por saúde, educação, hotelaria, alimentação, comércio e serviços.

Hipóteses para acompanhamento, não recomendações de investimento.

Sinais e oportunidades

O que os dados sugerem investigar.

Moradia intermediária

Por quê?
Custo habitacional e percepção de renda indicam espaço para produtos mais compatíveis com a renda familiar.

Habitação para quem move a cidade

Por quê?
Mão de obra foi o pior indicador do ICES e custo de vida apareceu repetidamente nas entrevistas.

Lazer e cultura

Por quê?
Foi uma das dimensões mais críticas do Pulso Urbano e também apareceu na Visão Radar.

Novas centralidades

Por quê?
A expansão residencial cria demanda por serviços mais próximos do consumidor.

Verticalização seletiva

Por quê?
Pode responder a localização, vazios urbanos e custo de deslocamento.

Leitura Radar: hipóteses derivadas de ICES, escuta urbana, entrevista da idealizadora e observação de mercado.

No Radar

O que vamos acompanhar nos próximos meses.

ACELERANDO

- verticalização
- novas centralidades
- abertura de empresas

ATENÇÃO

- absorção imobiliária
- infraestrutura urbana
- crédito

ALERTA

- mão de obra
- custo x qualidade de vida
- moradia acessível

A força do Radar estará na repetição: acompanhar os mesmos sinais mês após mês para distinguir ruído de tendência.

O que esta edição está dizendo?

1. A confiança continua

O painel de lideranças ainda vê Sinop como ambiente favorável a crescimento e investimento.

2. O ciclo ficou mais exigente

Mais oferta, maior seletividade e crédito mais restritivo mudam a dinâmica imobiliária.

3. O gargalo começa nas pessoas

Mão de obra e custo de vida aparecem repetidamente em empresários, moradores e na própria leitura do Radar.

4. O próximo estágio é urbano

O desafio deixa de ser apenas crescer e passa a incluir moradia, mobilidade, serviços, infraestrutura e qualidade de vida.

Sinop não parece enfrentar falta de oportunidade.
O desafio é transformar oportunidade econômica em desenvolvimento urbano e humano com mais eficiência.

Metodologia e fontes

Como esta edição foi construída.

ICES

Painel contínuo de lideranças entrevistadas pelo Radar. Mede percepção do painel, não do empresariado como um todo.

Pulso Urbano

Escuta exploratória para identificar sinais sobre moradia, renda, saúde, educação, mobilidade, lazer e qualidade de vida.

Absorção

Monitoramento de uma cesta fixa de empreendimentos. Alterações podem refletir vendas, distratos, reservas, bloqueios ou reclassificações.

Dados econômicos

Sempre priorizamos dados de 2026. Quando 2025 aparecer, deve ser usado como comparação com o mesmo período.

Fontes públicas principais: Prefeitura Municipal de Sinop, Sinop em Números, CAGED/MTE, Mapa de Empresas, MDIC/Comex Stat, FGTS/Caixa, Receita Federal, IBGE e bases municipais de receita.

Observação: indicadores fiscais são usados como sinais de atividade econômica formal e não como julgamento sobre gestão pública.

A notícia informa.
O Radar conecta os pontos.

O Radar nasceu para acompanhar Sinop com mais profundidade: ouvindo quem investe, quem trabalha, quem vive a cidade e observando os dados que ajudam a antecipar seus próximos movimentos.

Radar Executivo | Sinop
Edição 002 • Agosto 2026



Maria Chiara Magro Martins

Idealizadora do Radar Imobiliário Sinop

@radarimobiliariosinop